

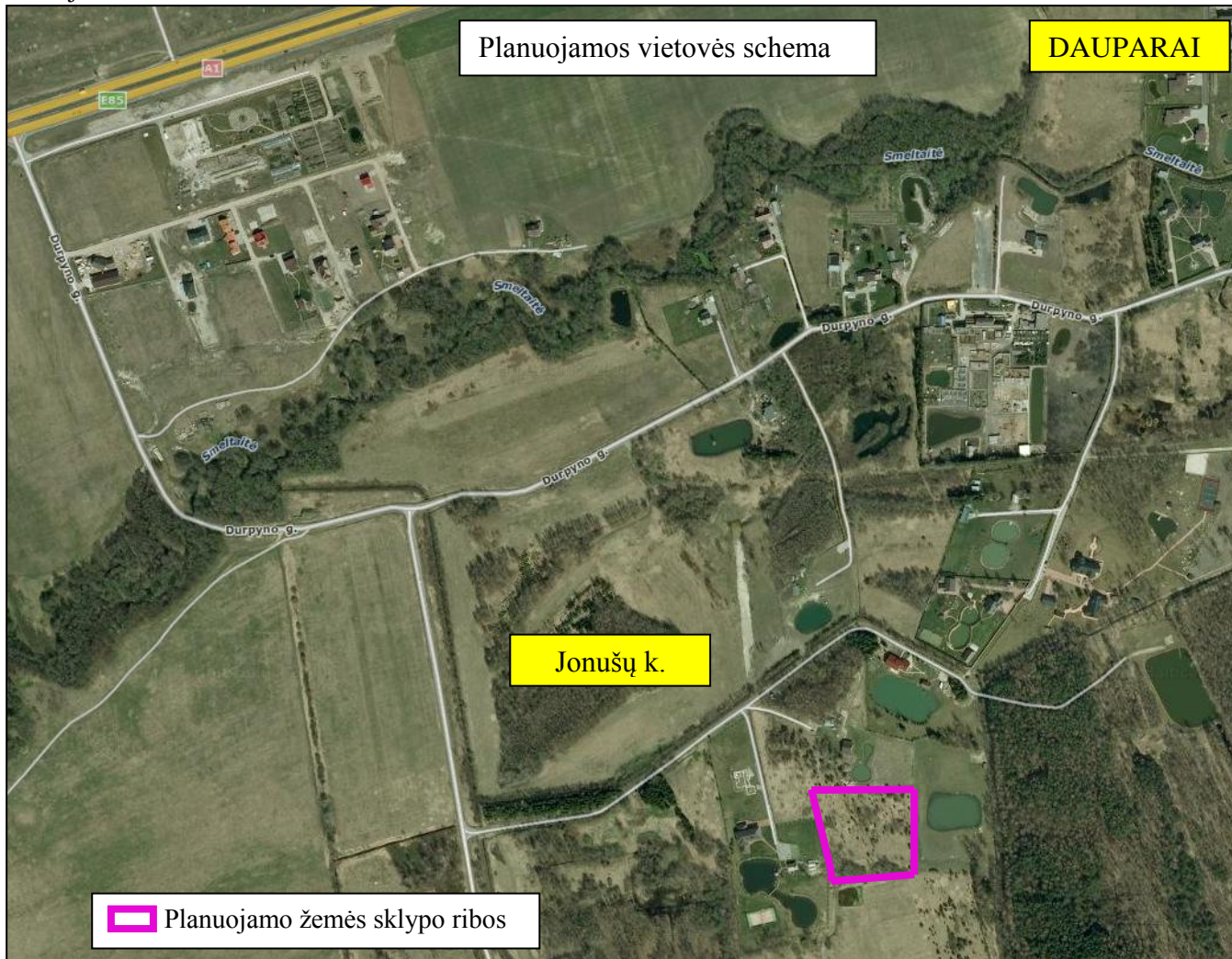
DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamas 1,00 ha ploto, žemės sklypas (kad. Nr.5510/0004:11) Jonušų k., Klaipėdos r. sav.

Detaliojo plano organizatoriai: Lina Danilevičienė, Tomas Danilevičius, gyvenantys Šaltkalvių g. 3-5, Klaipėda, tel. (8 698) 08831.

Planuojama teritorija: Žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris - Nr.5510/0004:11, esantis Jonušų k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. Žemės sklypo plotas – 1,00 ha. Žemės sklypui atlikti tikslieji kadastriniai matavimai.



Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas vietovės lygmens.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: Pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalinti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2012-07-20 sutartimi Nr.Ar.9-206, Klaipėdos rajono savivaldybės vyriausiojo architekto 2012-08-24 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.SV-228.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją. Planuojamo žemės sklypo kadastrinis Nr.:5510/0004:11 Dauparų k.v. Žemės sklypo registro Nr.:55/38274. Sklypo plotas – 1,00 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Esama žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Planuojama teritorija yra žemės ūkio naudmenų teritorija – visa žemė ariama. Žemės ūkio naudmenų našumas 38,1 balai. Žemės sklypui galioja elektros linijų apsaugos zonų apribojimai, nustatyti pagal specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Nustatytas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas). Servitutas yra tarnaujantis daiktas žemės sklype Nr.5510/0004:8. Žemės sklype statinių nėra. Žemės reljefas lygus. Saugotinių želdinių nėra. Taip pat čia nėra saugotinių gamtos bei kultūros vertybių objektų. Planuojama teritorija į gamybinių – komunalinių objektų sanitarines apsaugines zonas nepatenka.

Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas. Planuojamos teritorijos pietinė dalis ribojasi su privatiems asmenims priklausančiu 1,90 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypu Nr.5510/0004:184, kuriame yra gyvenamasis namas. Pietinėje pusėje yra privačiam asmeniui priklausantis 0,1334 ha ploto kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos žemės sklypas Nr.5510/0004:593. Šiaurės pusėje yra privačiam asmeniui nuosavybės teise priklausantis 1,408 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr.5510/0004:8. Rytų pusėje yra privačiam asmeniui priklausantys žemės ūkio paskirties žemės sklypai Nr.5510/0004:48 (1,00 ha), Nr.5510/0004:49 (0,30 ha).

Teritorijos užstatymas. Sklypas nėra užstatytas. Reljefas yra lygus, su 22,5 m žemės altitudėmis. Vietovė nėra pilnai inžineriškai įrengta (yra elektros linija).

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS SPRENDINIAI

Teritorijos situacija ir planavimo tikslai. Nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – (G) gyvenamosios teritorijos, (I) inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis – (tp6, G1) vienbučių ir dvibučių pastatų statybos, (t10, I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių. Formuojami šeši kitos paskirties žemės sklypai – Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5 vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir Nr.6 – inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės. Pakeitus žemės naudojimo paskirtį ir nustatius reglamentus, žemės sklypui Nr.6 galios LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nustatyti reikalavimai:

- Elektros linijų apsaugos zonoms (VI skyrius);
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonoms (XX skyrius) (perspektyvinė);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius).
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius).

Žemės sklype Nr. 6 rezervuojama teritorija inžinerinių tinklų servitutui ir kelio tarnaujančiam servitutui. Žemės sklypuose Nr. 1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5 nutatomi inžinerinių tinklų servitutui ir kelio viešpataujantys servitutai.

Teritorijos užstatymo programa. Planuojama ūkinė veikla – vienbučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Žemės užstatymas vykdomas atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus. Užstatymo tankumas galimas iki 23-25 proc., o intensyvumas iki 40 proc. planuojamo žemės sklypo ploto. Didžiausias pastatų aukštis iki kraigo – 10 m. Apželdinama teritorija sudaro ne mažiau 50 proc. planuojamos teritorijos.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II. Gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš priešgaisrinio rezervuaro, įrengiamo planuojamame žemės sklype. Planuojamoje teritorijoje poveikis aplinkai nenumatomas. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003-12-30 įsakymu Nr.722 patvirtintas Atliekų tvarkymo taisykles. Planuojama, kad eksploatuojant gyvenamuosius namus per metus susidarys 5 t buitinių atliekų, kurių kodas pagal atliekų tvarkymo taisykles - 20 03 01 (mišrios komunalinės atliekos). Atliekos, susidarantių statybų metu taip pat bus tvarkomos pagal atliekų tvarkymo taisykles. Požeminei vandenvietei nustatoma 5 m griežto režimo sanitarinės apsaugos zona. Šioje zonoje draudžiama ūkinė veikla, galinti pakenkti požeminiams vandens telkiniams.

Inžineriniai tinklai: Vandentiekio tinklai: Atsižvelgiant į AB „Klaipėdos vanduo“ 2012-08-21 sąlygas raštu Nr.2012/S6/3-1105, aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatoma sklype Nr.6 įrengti geriamojo vandens 4 m³/d našumo artezinį gręžinį. Požeminei vandenvietei suformuojama 5x5 m teritorija, nustatant nuo jos 5m sanitarinės apsaugos (griežto režimo) zoną. Taip pat formuojamas servitutas perspektyviniams centralizuotiems vandentiekio tinklams tiesti. **Nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma žemės sklype Nr.6 įrengti vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Valymo įrenginių našumas bus parinktas techninio projekto rengimo metu. Nuotekų valymo įrenginiai privalo būti sertifikuoti. Išvalytos buitinės nuotekos bus išleidžiamos į priešgaisrinį rezervuarą. **Lietaus nuotekų tinklai:** detaliuoju planu lietaus nuotekų tinklai neplanuojami. Paviršinės nuotekos susigers į gruntą. Detaliajame plane nenumatomas lietaus nuotekų tvarkymas. Lietaus nuotekos bus sugerdinamos į gruntą, atsižvelgiant į LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymo Nr. D1-193 7 p. **Dujotiekis:** Planuojamame žemės sklype Nr.6 numatomas vidutinio slėgio gamtinių dujų dujotiekio tiesimas. **Šildymas:** detaliuoju planu numatoma, kad šiluminės energijos generavimui bus naudojama vietinės biokuro katilinės. Perspektyvoje numatoma šiluminę energiją generuoti gamtinėmis dujomis.

Elektros tinklai: Vykdam AB „LESTO“ 2012-08-17 raštu Nr. TS-43520-2048, 40 kW elektros galios užtikrinimui numatoma tiesti 0,4 kV požemine elektros linija nuo esamos bendrovei priklausančios 0,4 kV skirstomos elektros apskaitos spintos SP-5 iš modulinės transformatorinės MT G-837 į numatomas 0,4 kV kabelių skirstomasias, apskaitos spintas. **Melioracija:** Planuojamoje teritorijoje valstybinei priklausančių melioracijos sistemų bei įrenginių nėra.

Želdiniai: Suformavus naujus gyvenamųjų namų statybos sklypus, priklausomieji želdynai bus suprojektuoti gyvenamųjų namų techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymą Nr.D1-719 „Dėl atskirųjų ir priklausomųjų želdynų kūrimo ir tvarkymo projektų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Kadangi planuojama teritorija patenka į Gamtinį karkasą, priklausomųjų želdynų plotas negali būti mažesnis nei 50 proc. planuojamo sklypo ploto.

Susisiekimas: Įvažiavimas formuojamas iš vietinės reikšmės kelio – Beržų gatvės, panaudojant esamą nuovažą į sklypą. Detaliuoju planu kaimyniniame žemės sklype Nr.5510/0004:8, atsižvelgiant į STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos, kitu detaliuoju planu formuojama D kategorijos pagalbinė gatvė - privažiavimas, patekti į planuojamus žemės sklypus ir kaimyninius žemės sklypus. Planuojama gatvė atitinka Dauparų – Goberiškės gyvenvietės aplinkos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą, patvirtintą Klaipėdos r. Sav. Tarybos 2012-05-31 sprendimu Nr.T11-368.

FORMUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypas Nr.1

Plotas – 1772 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,23 (23%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤407 m²;

Apželdinama teritorija - 974 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Nėra.

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=1775 m²; Kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodas - 115; Pažymėtas brėžinyje - S2. S2=1775 m²;

Žemės sklypas Nr.2

Plotas – 1465 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,25 (25%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤366 m²;

Apželdinama teritorija - 805 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Nėra.

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=1775 m²; Kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodas - 115; Pažymėtas brėžinyje - S2. S2=1775 m²;

Žemės sklypas Nr.3

Plotas – 1786 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,23 (23%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤410 m²;

Apželdinama teritorija - 981 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Nėra.

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas

brėžinyje - S1. S1=1775 m²; Kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodas - 115; Pažymėtas brėžinyje - S2. S2=1775 m²;

Žemės sklypas Nr.4

Plotas – 1624 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,24 (24%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤389 m²;

Apželdinama teritorija - 893 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Nėra.

Rezervuojamos teritorijos servitutam: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=1775 m²; Kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodas - 115; Pažymėtas brėžinyje - S2. S2=1775 m²;

Žemės sklypas Nr.5

Plotas – 1578 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,24 (24%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤378 m²;

Apželdinama teritorija - 902 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Nėra.

Rezervuojamos teritorijos servitutam: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=1775 m²; Kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodas - 115; Pažymėtas brėžinyje - S2. S2=1775 m²;

Žemės sklypas Nr.6

Plotas – 1775 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (tp10, I);

Naudojimo pobūdis – susisiekimo sistemos ir inžinerinių tinklų koridorių (tp10, I2);

Pastatų statyba neplanuojama;

Apželdinama teritorija - 350 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) – 6 m²;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) (perspektyvinės) – 237 m²;
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonomis (XX skyrius) - 225 m² (perspektyvinės);
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius) – 402 m²;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) – 1775 m² (perspektyvinės).

Rezervuojamos teritorijos servitutam: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai - 206, 207, 208; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=1775 m²; Kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodas - 215; Pažymėtas brėžinyje - S2. S2=1775 m².